

Årsredovisning

för

Brf Eken

733600-0331

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Eken i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 65:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har sitt säte i Västervik.

Styrelse

Sture Johansson	ordförande
Kerstin Antonsson	sekreterare
Lena Mårtensson	ledamot

Styrelsesuppleant

Lisbet Karlsson

Revisor

Bengt Kristiansson

Revisorssuppleant

Bengt Anderot

Valberedning

Lars Antonsson och Anna Johansson

Förvaltning och anställda

Styrelsen har svarat för beställning av varor och tjänster.
BÅ Fastighetsservice har svarat för yttre och inre skötsel av fastigheten.
Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2024.
Styrelsen har hållit 5 st protokollförda sammanträden under året.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Eken 13 med adress Södermalmsgatan 5 i Västervik, där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1959 innehållande 15 st bostadsrättslägenheter och 1 st mindre källarlokal. Marken innehas med äganderätt.
Inom föreningen uthyres 5 st garage och 7 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

3 st 4 rum+kök
6 st 3 rum+kök
2 st 2 rum+kök
4 st 1 rum+kök

Bostadsyta: 1 076,8 kvm

Lokalyta: 20 kvm

Tomtyta: 1 338 kvm

Medlemsantal

Antal medlemmar vid årets början:	23
Antal medlemmar vid årets slut:	23

En bostadsrätt har överlåts under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 april 2024 med 3%. Även hyran för garage och p-platser höjdes med 3%.

Enligt beslut vid styrelsemöte den 20 nov 2024 kommer årsavgifterna att höjas med 3% från och med den 1 april 2025. Detta gäller även garage och parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Bredband

Fastigheten är ansluten till Telias öppna fibernät.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Kodlås till entrédörren har installerats till en kostnad av 12 620 kr.

Övrigt

Avtalet med Ludvig & Co har sagts upp under året. Nytt avtal för ekonomisk förvaltning är tecknat med Ekovik AB från och med 2025-01-01.

Två av föreningens lån i Stadshypotek har villkorsändrats under året. Styrelsen valde att binda lånen i 1 år till räntan 4,31%.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	718	699	650	647	637
Resultat efter finansiella poster (tkr)	67	24	41	4	-157
Årsavgift per kvm (kr)	644	628	590	0	0
Soliditet (%)	40	38	37	35	35
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	97	95	98	0	0
Total låneskuld (tkr)	1 634	1 694	1 754	1 814	1 874
Skuldsättning per kvm (kr)	1 518	1 573	1 629	1 684	1 740
Sparande per kvm (kr)	144	157	110	0	0
Räntekänslighet (%)	2	3	3	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	269	244	252	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2020-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 41 kr/kvm år 2024 och 37 kr/kvm år 2023.

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm)

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	547 721
årets vinst	67 171
	614 892
disponeras så att	
underhållsfonden regleras enligt nedan	50 000
i ny räkning överföres	564 892
	614 892

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	503 193
Uttag under året	0
Ny överföring	50 000
Utgående behållning	553 193

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	718 235	699 349
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	15 024
		718 235	714 373
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-488 301	-537 779
Övriga externa kostnader	3	-53 045	-50 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 977	-84 281
		-629 323	-672 587
Rörelseresultat		88 912	41 786
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	24 553	19 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-46 294	-37 467
		-21 741	-17 516
Resultat efter finansiella poster		67 171	24 270
Årets resultat		67 171	24 270



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	1 966 381	2 049 558
Inventarier och installationer	7	39 071	43 871
		2 005 452	2 093 429

Summa anläggningstillgångar

2 005 452

2 093 429

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	11 208	35 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 191	22 259
		34 399	57 912

Kassa och bank

10

935 609

817 507

Summa omsättningstillgångar

970 008

875 419

SUMMA TILLGÅNGAR

2 975 460

2 968 848

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

69 500

69 500

Fond för yttre underhåll

503 193

513 193

572 693

582 693

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

547 721

513 451

Årets resultat

67 171

24 270

614 892

537 721

Summa eget kapital

1 187 585

1 120 414

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

412 500

935 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

1 221 994

758 766

Leverantörsskulder

71 179

80 990

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

82 202

73 178

Summa kortfristiga skulder

1 375 375

912 934

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 975 460

2 968 848

Ställda säkerheter

14

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

2 336 000

2 336 000

2 336 000

2 336 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

67 171

24 270

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

87 977

84 281

Betald skatt

432

859

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

155 580

109 410

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

23 081

-26 070

Förändring av leverantörsskulder

-9 811

24 077

Förändring av kortfristiga skulder

472 252

699 127

Kassaflöde från den löpande verksamheten

641 102

806 544

Investeringar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-170 025

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-523 000

-758 766

Årets kassaflöde

118 102

-122 247

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

817 507

939 754

Likvida medel vid årets slut

935 609

817 507

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningstider

Byggnad	50 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	649 837	635 537
Hysesintäkter garage/p-platser	22 393	19 425
Elavgifter	43 629	40 178
Övriga intäkter	2 376	4 209
	718 235	699 349

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	46 901	45 087
Yttre skötsel vinter	1 781	2 687
Yttre skötsel sommar	2 063	4 581
Reparation/underhåll tvättstuga	7 544	22 988
Underhåll övr utvändigt	16 545	0
Kodlås	12 620	0
Laddstolpar	2 408	0
Reparation/underhåll av ventilation	0	14 141
Röklucka	0	60 000
Underhåll av markytor	6 939	12 687
Reparation/underhåll övrigt	8 144	14 683
Förbrukningsmaterial	2 606	1 526
Elavgifter	48 668	53 544
Fjärrvärme	175 968	154 214
Vatten och avlopp	65 455	55 060
Avfall / återvinning	23 150	30 297
Försäkringar	20 007	20 804
Fastighetsavgift	24 450	23 835
Arvoden inkl sociala kostnader	16 531	16 599
Övriga kostnader	6 521	5 046
	488 301	537 779

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode ekonomisk förvaltning	41 793	47 472
Bygglövsavgift	8 872	0
Bankkostnader	2 255	2 255
Övriga kostnader	125	800
	53 045	50 527

Not 4 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter bank	24 370	19 760
Övriga ränteintäkter	183	191
	24 553	19 951

Bu

Not 5 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	46 294 46 294	37 467 37 467

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 275 802	4 153 777
Inköp	0	122 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 275 802	4 275 802
Ingående avskrivningar	-2 226 244	-2 146 092
Årets avskrivningar	-83 177	-80 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 309 421	-2 226 244
Utgående redovisat värde	1 966 381	2 049 558
Taxeringsvärden byggnader	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärden mark	2 961 000	2 961 000
	10 761 000	10 761 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 863	8 863
Inköp	0	48 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 863	56 863
Ingående avskrivningar	-12 992	-8 863
Årets avskrivningar	-4 800	-4 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 792	-12 992
Utgående redovisat värde	39 071	43 871

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 092	1 909
Skattefordringar	8 514	9 129
Momsfordran	602	24 615
	11 208	35 653

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	23 191	22 259
	23 191	22 259

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto Tjustbygdens Sparbank	227 536	131 246
Sparkonto SBAB	708 073	686 261
	935 609	817 507

Not 11 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 500	513 193	513 451	24 270	1 120 414
Disposition av föregående års resultat:		-10 000	34 270	-24 270	0
Årets resultat				67 171	67 171
Belopp vid årets utgång	69 500	503 193	547 721	67 171	1 187 585

Not 12 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2024:	Konvertering:
Stadshypotek 305372	355 564	4,31%	16 288	2025-06-01
Stadshypotek 305373	343 430	4,31%	16 484	2025-06-01
Stadshypotek 293572	512 000	1,31%	16 000	2025-10-30
Stadshypotek 296432	423 500	2,87%	11 000	2026-04-30

Summa 1 634 494 kr 59 772 kr

Kortfristig del av låneskuld: 1 221 994 kr

Skuld som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 368 500 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att villkorsändras eller amorteras inom ett år.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 993	4 456
Förutbetalda avgifter och hyror	59 033	50 546
Övriga upplupna kostnader	18 176	18 176
	82 202	73 178

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 336 000	2 336 000
	2 336 000	2 336 000

Västervik den 26 februari 2025



Sture Johansson
Ordförande



Kerstin Antonsson



Lena Mårtensson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-15



Bengt Kristiansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eken
Org.nr 733600-0331

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Eken för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik

2025-03-15



Bengt Kristiansson
Revisor